

**UCHWAŁA NR XXVII/440/2020
RADY GMINY TARNOWO PODGÓRNE**

z dnia 28 lipca 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Jankowicach
przy ulicy Tarnowskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 293, ze zm.), Rada Gminy Tarnowo Podgórne uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Jankowicach przy ulicy Tarnowskiej, zwany dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne, uchwalonego Uchwałą Nr XII/134/2011 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 21 czerwca 2011 r., ze zm.

2. Granice obszaru objętego miejscowym planem określa część graficzna.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna, opracowana na mapie w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem miejscowego planu;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tarnowo Podgórne o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „ustawie” – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 293);
- 2) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której sytuować należy zewnętrzną krawędź frontowej ściany budynku mieszkalnego na przynajmniej 60% jej długości; dla pozostałych budynków i wiat obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynku lub wiaty od linii rozgraniczającej teren od strony dróg;
- 4) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć procentowy udział w powierzchni działki budowlanej sumy powierzchni rzutów na płaszczyznę terenu wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej, mierzonych po obrysach zewnętrznych krawędzi budynków w stanie wykończonym;
- 5) „powierzchni całkowitej zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych w rozumieniu Polskich Norm wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej liczonych jak określono w pkt. 4;
- 6) „intensywności zabudowy” – zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 7) „lokalizowaniu budynków” – należy przez to rozumieć lokalizowanie budynków o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem określonym miejscowym planem, wraz z wszystkimi obiektami i urządzeniami wchodzącymi w skład danego przedsięwzięcia, a także z niezbędnymi, powiązanymi z przedsięwzięciem robotami budowlanymi: wykonaniem nawierzchni, budową zjazdu, stanowisk postojowych; należy przez to rozumieć również budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę obiektów o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu, do parametrów określonych

miejscowym planem, zmianę sposobu użytkowania istniejących na działce budowlanej obiektów na użytkowanie zgodne z określonym miejscowym planem przeznaczeniem, a także rozbiórkę obiektów, chyba że dalsze ustalenia miejscowego planu stanowią inaczej;

8) „działce budowlanej” – należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu ustawy.

§ 3. 1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN** i **5MN**,
- b) teren usług oświaty i zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **UO/ZP**,
- c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **1WS, 2WS** i **3WS**,
- d) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- e) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW** i **2KDW**,
- f) teren drogi wewnętrznej pieszo-jezdnej, oznaczony symbolem **KDX**,
- g) teren drogi wewnętrznej pieszej, oznaczona symbolem **KX**;

2) linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1.

2. Symbole graficzne przeznaczenia terenów oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek miejscowego planu.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) obowiązujące linie zabudowy, usytuowane zgodnie z rysunkiem miejscowego planu, w odległości 7,0 m od linii rozgraniczających terenu drogi publicznej klasy lokalnej **KDL** oraz od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych **1KDW** i **2KDW**;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, usytuowane zgodnie z rysunkiem miejscowego planu, w odległości 7,0 m od linii rozgraniczających tereny dróg;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg, a dodatkowo dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych **1WS, 2WS** i **3WS** również w sposób określony w przepisach odrębnych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć dopuszczonych planem miejscowym;
- 2) zakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu dla terenów:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**, po ich zagospodarowaniu – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) usług oświaty i zieleni urządzonej **UO/ZP**, po ich zagospodarowaniu – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych – z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) stosowanie do ogrzewania budynków energii elektrycznej, paliw niskoemisyjnych oraz energii uzyskiwanej ze źródeł odnawialnych za wyjątkiem lokalizowania turbin wiatrowych do wytwarzania energii odnawialnej; w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych uwzględnić ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) gospodarkę odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) dopuszczenie zagospodarowania nadmiaru mas ziemnych powstających w wyniku prac budowlanych na miejscu pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi, nie utrudni korzystania z nieruchomości sąsiednich i nie przekształci naturalnej rzeźby terenu.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym na jednej działce budowlanej można sytuować wyłącznie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 2) powierzchnię zabudowy – do 30% działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,1,
 - b) maksymalną – 0,9;
- 4) minimalny teren biologicznie czynny: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°;
- 6) wysokość zabudowy – do 9,5 m;
- 7) liczbę kondygnacji nadziemnych – do 2;
- 8) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni, jeżeli służyć mają na powiększenie działki sąsiedniej, z którą utworzą działkę o powierzchni nie mniejszej niż określona wyżej, oraz na cele lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej;
- 9) nakaz zachowania dostępu do terenów wód powierzchniowych śródlądowych **1WS, 2WS, 3WS** zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) minimalną liczbę stanowisk postojowych:
 - a) 2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla terenu usług oświaty i zieleni urządzonej **UO/ZP** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania jednego budynku usługowego z zakresu usług oświaty oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnię zabudowy – do 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,1,
 - b) maksymalną – 0,5;
- 4) minimalny teren biologicznie czynny: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°;
- 6) wysokość zabudowy – do 10,5 m;
- 7) liczbę kondygnacji nadziemnych – do 2, przy czym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza;

8) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1500 m²;

9) minimalną liczbę stanowisk postojowych – 4 miejsca.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych **1WS, 2WS i 3WS** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania urządzeń związanych z użytkowaniem terenów wód, w tym umacnianiem i faszynowaniem skarp;
- 2) nakaz zachowania terenów jako otwartych z wyłączeniem odcinków pod drogami w formie przepustów;
- 3) minimalny teren biologicznie czynny: 80% powierzchni terenu.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej **KDL** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania: nawierzchni drogowych i urządzeń służących obsłudze ruchu komunikacyjnego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 3) geometrię drogi – zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem miejscowego planu, włączenie w odcinki stanowiące kontynuację drogi **KDL** – ulicę Tarnowską.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla terenów dróg wewnętrznych **1KDW i 2KDW** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania: nawierzchni drogowych i urządzeń służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz budowy w drodze **2KDW** przepustu na trasie terenów **2WS i 3WS**;
- 3) szerokości w liniach rozgraniczających dróg **1KDW i 2KDW** – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 4) geometrię dróg – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu i przepisami odrębnymi;
- 5) zakończenie drogi **2KDW** placem nawrotu;
- 6) włączenie:
 - a) drogi wewnętrznej **1KDW** w drogę wewnętrzną **2KDW**,
 - b) dróg wewnętrznych **1KDW i 2KDW** – w drogę publiczną klasy lokalnej **KDL** – ulicę Tarnowską;

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla terenu drogi wewnętrznej pieszo-jezdnej **KDX** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) nawierzchni drogowych z elementów drobnowymiarowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów do działek wydzielanych na terenie **3MN** oraz stanowisk postojowych, przy czym każde dwa stanowiska postojowe muszą być oddzielone nasadzeniami drzew lub krzewów,
- 2) nakaz budowy przepustu na trasie terenów **1WS i 2WS**;
- 3) minimalny teren biologicznie czynny: 50% powierzchni terenu **KDX**,
- 4) włączenie w drogę wewnętrzną **1KDW**.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla terenu drogi wewnętrznej pieszej **KX** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania: nawierzchni drogowych i urządzeń służących obsłudze ruchu pieszego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;

3) geometrię dróg – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;

4) włączenie drogi wewnętrznej pieszej **KX** w drogę wewnętrzną **2KDW** i w drogę wewnętrzną pieszo-jezdną **KDX**.

§ 16. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa określa się:

1) obszar objęty miejscowym planem jest w całości położony w granicach:

- a) udokumentowanego złoża wód termalnych Tarnowo Podgórne GT-1, nr złoża 15707,
- b) obszaru i terenu górniczego „Tarnowo Podgórne GT-1”;

2) w związku z położeniem obszaru objętego miejscowym planem w całości w granicach udokumentowanego złoża oraz obszaru i terenu górniczego, o których mowa w pkt. 1, zastosowanie mają przepisy odrębne.

§ 17. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych miejscowym planem nie podejmuje się ustaleń.

§ 18. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przeszkód lotniczych, w tym obiektów o wysokości większej niż 125 m n. p. m.;
- 2) nakaz zgłaszania wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej lub większej niż 50,0 m do właściwych służb wojskowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie położenia części obszaru objętego miejscowym planem w pasie teletransmisji – pasie łączności radiowo-telewizyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) granicę pasa teletransmisji, o którym mowa w pkt. 3, określono na rysunku miejscowego planu.

§ 19. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci infrastruktury technicznej.

§ 20. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 21. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowo Podgórne.

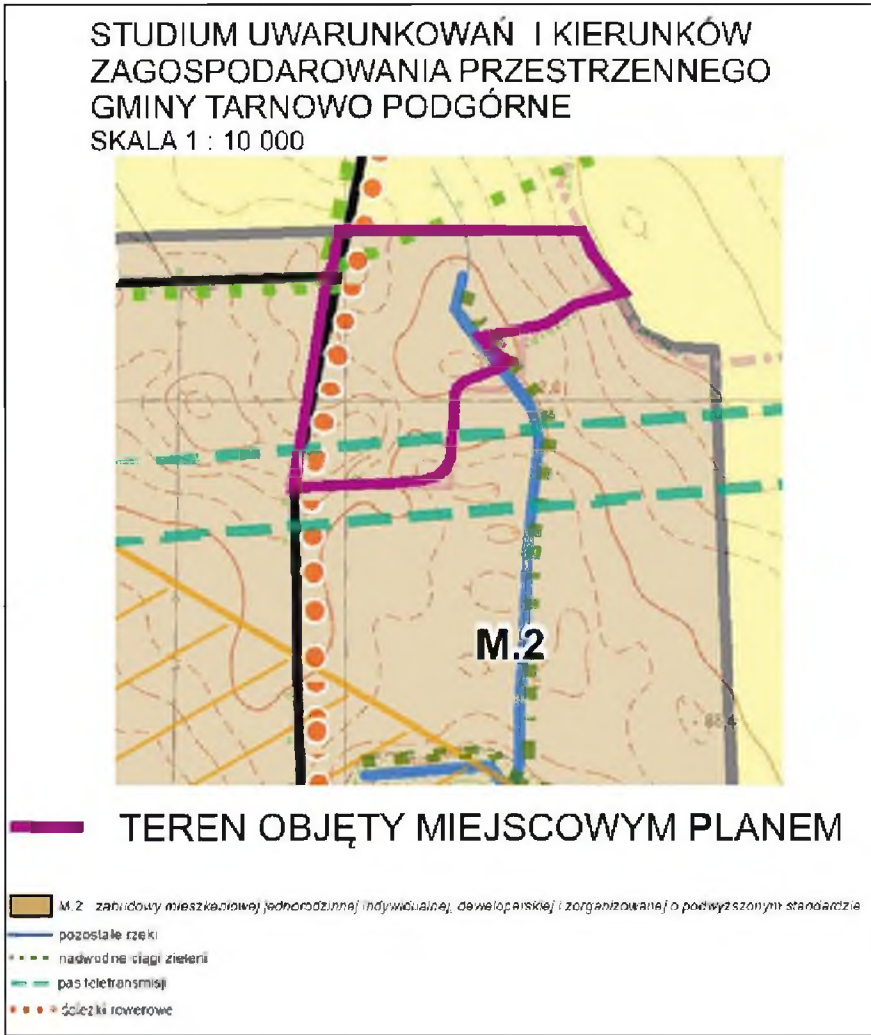
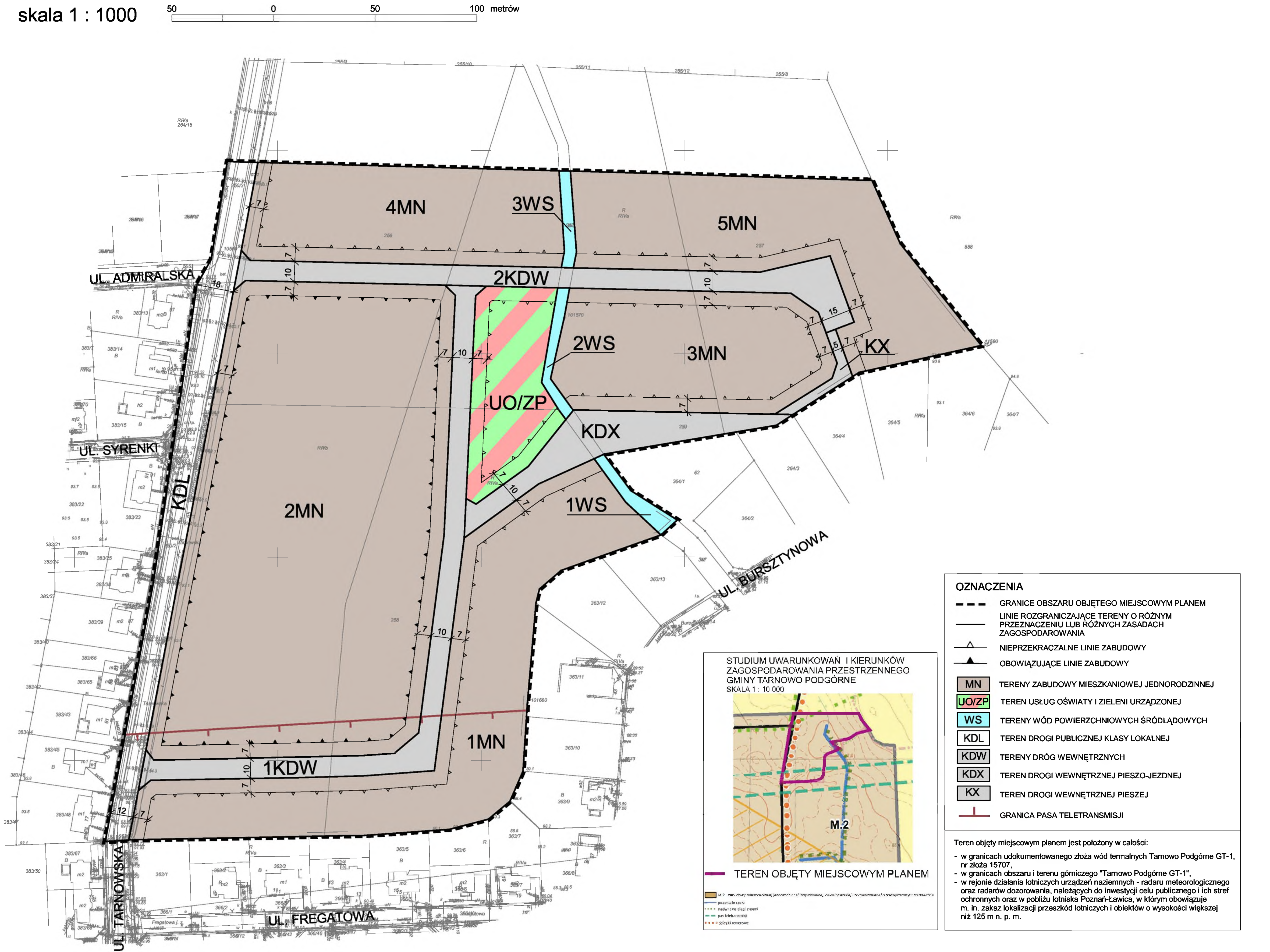
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady
Gminy Tarnowo Podgórne

mgr Krystyna Semba

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W JANKOWICACH PRZY ULICY TARNOWSKIEJ

skala 1 : 1000



OZNACZENIA	
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
	OBYWIAZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	UO/ZP TEREN USŁUG OŚWIATY I ZIELENI URZĄDZONEJ
	WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	KDL TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
	KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	KDX TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ PIESZO-JEZDNEJ
	KX TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ PIESZEJ
	GRANICA PASA TELETRANSNISJI

Teren objęty miejscowym planem jest położony w całości:

- w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych Tarnowo Podgórne GT-1, nr złoża 15707,
- w granicach obszaru i terenu górniczego "Tarnowo Podgórne GT-1",
- w rejonie działania lotniczych urządzeń naziemnych - radaru meteorologicznego oraz radarów dozoru, należących do inwestycji celu publicznego i ich stref ochronnych oraz w pobliżu lotniska Poznań-Ławica, w którym obowiązuje m. in. zakaz lokalizacji przeszkód lotniczych i obiektów o wysokości większej niż 125 m n. p. m.

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do
publicznego wglądu**

Zgodnie z art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Jankowicach przy ulicy Tarnowskiej został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 28 maja 2020 r. do 26 czerwca 2020 r.; uwagi należało składać w terminie nieprzekraczalnym do dnia 17 lipca 2020 r. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

Mając na uwadze powyższe, Rada Gminy Tarnowo Podgórne nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 713) i art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Gminy Tarnowo Podgórne rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy, w zakresie:

- 1) gminnych dróg oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, unieszkodliwiania odpadów komunalnych.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r.
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów a także właścicieli nieruchomości w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”.

UZASADNIENIE

Rada Gminy Tarnowo Podgórne podjęła w dniu 26 lutego 2019 r. Uchwałę Nr VII/98/2019 w sprawie przystąpienia opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Jankowicach przy ul. Tarnowskiej. Obszar opracowania wynosił ok. 8,5 ha.

Dla ww. obszaru nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zasadniczym celem opracowania było określenie przeznaczenia terenu jako terenu zabudowy mieszkaniowej i usług oświaty oraz określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu.

Niniejszy miejscowy plan opracowano na wniosek Wójta Gminy Tarnowo Podgórne.

Przeznaczenie terenu oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, określone w miejscowym planie, nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne.

Projekt miejscowego planu został wykonany zgodnie z przedmiotem i zakresem określonym ww. uchwałą oraz art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zm.), zwanej dalej „Ustawą”.

Nie podjęto ustaleń w zakresie:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na położenie w terenie, dla którego nie obowiązują szczególne wymagania dotyczące kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – w związku z niewystępowaniem zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na terenie objętym miejscowym planem;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak terenów publicznych w obszarze planu;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ze względu na fakt, iż określone w planie przeznaczenie terenów umożliwia ich podział bez dokonywania scaleń;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, iż nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania terenów.

Zgodnie z art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 283, ze zm.), do przyjętego dokumentu załącza się pisemne podsumowanie zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych. W niniejszym przypadku nie rozpatrywano rozwiązań alternatywnych z uwagi na to, że parametry zagospodarowania terenów zostały wprowadzone zgodnie z zapotrzebowaniem inwestycyjnym oraz w nawiązaniu do istniejącej i planowanej zabudowy w sąsiedztwie. W miejscowym planie uwzględniono w całości ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, składający się z tekstu miejscowego planu i rysunku planu, przygotowuje się wraz z uzasadnieniem, które zawierać musi informacje dotyczące sposobu realizacji wymagań wynikających z art. 1 Ustawy. Informacje te przedstawiono poniżej.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Ład przestrzenny zostanie uzyskany poprzez wyznaczenie linii zabudowy, dostosowanie intensywności zabudowy do intensywności zabudowy na obszarach sąsiadujących, poprzez określenie dopuszczalnej wysokości budynków i geometrii dachów. Lokalizacja ogrodzeń, jeżeli będzie miała miejsce, nastąpi zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uchwałą Rady Gminy Tarnowo Podgórne w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Parametry dla zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zostały ustalone w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej z obszarem objętym miejscowym planem. Tym samym planowane obiekty nie staną się dominantą w terenie i nie będą zakłócać istniejącego porządku przestrzennego.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Brak podstaw do określenia wymogów ochrony.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Wymagania ochrony środowiska zapewnione zostały poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących: określenia właściwych dopuszczalnych poziomów hałasu, zaopatrzenia w wodę, odbioru i zagospodarowania ścieków bytowych oraz wód opadowych lub roztopowych, określenia sposobu ogrzewania budynków, gospodarki odpadami i zagospodarowania mas ziemnych.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Zgodnie z zapisami miejscowego planu, ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, po ich zagospodarowaniu – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dla terenu usług oświaty i zieleni urządzonej UO/ZP, po ich zagospodarowaniu – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży

Ustalono również zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

Walory ekonomiczne przestrzeni.

Tereny objęte miejscowym planem są położone przy drodze gminnej – ulicy Tarnowskiej, w rejonie istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej. W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się również grunty rolne. Z uwagi na to, iż są to grunty wyposażone w sieci infrastruktury technicznej, z dostępem do drogi publicznej, pozostawienie niezabudowanych działek byłoby działaniem sprzecznym z ekonomiką wykorzystania gruntów. Zasadą lokalizowania inwestycji jest wykorzystanie na cele zabudowy w pierwszej kolejności terenów o cechach j. w., stanowiących wolne enklawy wśród terenów zainwestowanych o zbliżonej funkcji. Warunkiem jest tutaj wprowadzenie funkcji niekonfliktogennej w stosunku do istniejącej zabudowy. W tym przypadku ten warunek został uwzględniony. Dodatkowym atutem jest fakt woli zainwestowania terenów przez jego właścicieli. Tym bardziej wpływa to na podniesienie i wykorzystanie waloru ekonomicznego przestrzeni.

Prawo własności.

Działki objęte miejscowym planem są własnością osób prawnych i Gminy Tarnowo Podgórne.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W miejscowym planie uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przeszkód lotniczych, w tym obiektów o wysokości większej niż 125 m n. p. m. Ustalenie to wprowadzono w związku z położeniem terenu w całości w rejonie działania lotniczych urządzeń naziemnych – radaru meteorologicznego oraz radarów dozoru, należących do inwestycji celu publicznego i ich stref ochronnych, oraz w pobliżu lotniska Poznań-Ławica. W przypadku lokalizowania obiektów o wysokości równej 50 m i wyższych zastosowanie mają przepisy odrębne.

Potrzeby interesu publicznego.

Działki objęte miejscowym planem są własnością osób prawnych i Gminy Tarnowo Podgórne. Potrzeby interesu publicznego zostały zapewnione poprzez wprowadzenie takich ustaleń dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, które chronić będą sąsiednie działki przed jakimkolwiek negatywnym wpływem zlokalizowania przedsięwzięcia w obszarze objętym miejscowym planem.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci infrastruktury technicznej.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego poprzez:

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu (ogłoszenie w prasie, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Tarnowo Podgórne oraz na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy i poinformowanie o możliwości składania wniosków do miejscowego planu;
- 2) ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu (ogłoszenie w prasie, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Tarnowo Podgórne oraz na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy i poinformowanie o możliwości składania uwag do miejscowego planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- 3) możliwość wzięcia udziału w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Na każdym etapie sporządzania miejscowego planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami.

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W miejscowym planie uwzględniono potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności; ustalono zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej. Ustalono również zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z sieci wodociągowej.

Wyważenie interesu publicznego i interesu prywatnego, w tym zgłaszanego w postaci wniosków i uwag; analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W wyniku uchwalenia miejscowego planu nie zostanie naruszony interes publiczny ani prywatny. Interesem publicznym było tu zabezpieczenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasad i warunków korzystania z drogi publicznej. Interesem prywatnym było zagospodarowanie terenu objętego miejscowym planem przez właścicieli. W tym przypadku nie było rozbieżności pomiędzy interesem publicznym i prywatnym. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 maja 2020 r. do 26 czerwca 2020 r. Uwagi do projektu można było składać do dnia 17 lipca 2020 r. W ustawowym terminie uwagi nie wpłynęły.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Teren przeznaczony na cele zabudowy jest położony w rejonie ulicy Tarnowskiej (droga gminna) i posiada do niej bezpośredni dostęp. Ponadto leży w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych (terenów już zagospodarowanych, jak i przeznaczonych pod zabudowę i będących w trakcie realizacji). W ten sposób możliwe było zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego. Z uwagi na istnienie komunikacji autobusowej w tym rejonie, umożliwiono przyszłym użytkownikom obszaru objętego miejscowym planem wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Transport publiczny na terenie gminy realizuje firma „TPBUS” Sp. z o.o.

Z uwagi na położenie terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przy drodze publicznej, nie przewidziano dodatkowych rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów odbywać się będzie w sposób dotychczasowy. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów nastąpi przez działania zarządcy przyległej drogi. Miejscowy plan nie przewiduje, z uwagi na jego przedmiot, ustaleń w tym zakresie.

Planowane zamierzenie inwestycyjne zostało zlokalizowane w granicach administracyjnych wsi Jankowice (przy granicy obrębów ewidencyjnych Jankowice i Lusówko) i przylega do obszaru o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – obszaru zabudowy mieszkaniowo-usługowej znajdującej się we wsi Lusówko. Określona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowi kontynuację i uzupełnienie istniejącej w najbliższym sąsiedztwie zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa a art. 32 ust. 1.

Stwierdza się zgodność z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceną aktualności planów miejscowych i SUIKZP Gminy Tarnowo Podgórne” w latach 2014-2017

(Tarnowo Podgórne, marzec 2017 r.). Rada Gminy Tarnowo Podgórne podjęła uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych – Uchwała Nr XLII/661/2017 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 4 kwietnia 2017 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowo Podgórne przyjętego Uchwałą Nr XII/134/2011 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 21 czerwca 2011 r. z późn. zm. oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.

Przewiduje się wpływ uchwalenia miejscowego planu na finanse publiczne. Gmina nie poniesie kosztów związanych z uchwaleniem miejscowego planu. Prognozuje się natomiast wpływy do budżetu gminy.

Po wyczerpaniu procedury przewidzianej Ustawą, przedstawiono Radzie Gminy Tarnowo Podgórne projekt miejscowego planu do uchwalenia.